

Bijlage 1

**Anterieure Overeenkomst
herontwikkeling Italiëlaan blok 1 t/m
4 door Stichting Pré Wonen**

d.d. 8 juni 2016

ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M.J. Patist-Verheij, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d.2016, hierna te noemen: Gemeente,

en
- 2 Stichting Pré Wonen, statutair gevestigd te Haarlem, kantoorhoudende te (1991 AB) Velsersbroek aan de Rijksweg 347, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34061728, , te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de mevrouw A.L.J. Huntjens in haar hoedanigheid van directeur-bestuurder, hierna verder te noemen "Pré Wonen",

Ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen worden hierna aangeduid als Partijen.

OVERWEGENDE:

- Dat Partijen op 19 januari 2006 de Samenwerkingsovereenkomst Europawijk-Zuid en aansluitend de Projectovereenkomst Italiëlaan hebben gesloten (vaststelling in stuurgroep 19 juni 2006), hierna te noemen de Samenwerkingsovereenkomst en de Projectovereenkomst.
- Dat vervolgens tussen Partijen nadere afspraken zijn gemaakt over de herontwikkeling aan de Italiëlaan, welke zijn vastgelegd in de door beide Partijen ondertekende brief d.d. 11 februari 2014, gemeentelijk kenmerk GOB/2014/058644, welke brief wordt ondersteund door het bestuurlijk besluit van de gemeente Haarlem gemeentelijk kenmerk 2014/100435 (Bijlage 7).
- Dat Pré Wonen het Plangebied tot ontwikkeling wenst te brengen middels de bouw van vier woonblokken van drie tot vier woonlagen met in totaal 84 woningen.
- Dat Pré Wonen eigenaar is van de in het Plangebied gelegen gronden gelegen aan de Italiëlaan, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Y, nummers 2377, 2378, 2379, 2380 en 2381, totaal ca. 10.071 m2 en de Gemeente eigenaar is van het resterende deel van het Plangebied.
- Dat deze door Pré Wonen te realiseren herontwikkeling een bouwplan in de zin van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening betreft.
- Dat de gewenste ontwikkeling in strijd is met het vigerend bestemmingsplan Schalkwijk.
- Dat de Raad bij besluit van 29 januari 2015 de stedenbouwkundige randvoorwaarden Italiëlaan heeft vastgesteld; dat daarmee het stedenbouwkundig en planologisch kader waaraan de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt getoetst helder is, en een procedure tot wijziging van het vigerend bestemmingsplan niet nodig is.

- Dat ten behoeve van de herontwikkeling van het Plangebied de Gemeente de procedure tot afgifte van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3^e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken in gang zal zetten.
- Dat op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening de raad, naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3^e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, welke bevoegdheid op 28 oktober 2011 is gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
- Dat in het kader van deze procedure Partijen de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro (nieuwe Wet ruimtelijke Ordening) en hiertoe hebben overlegd.
- Dat Partijen op 28 april 2015 een Intentieovereenkomst hebben gesloten krachtens welke Pré Wonen reeds een voorschot heeft voldaan ter dekking van aan de Gemeente krachtens onderhavige Anterieure Overeenkomst te vergoeden kosten.
- dat de Gemeente aan Pré Wonen de percelen plaatselijk bekend als gelegen aan de Italiëlaan, kadastraal bekend gemeente Haarlem02, sectie Y, nummers 3389 en 2922 (allen gedeeltelijk) zal overdragen middels een bij deze Overeenkomst gesloten verkoopovereenkomst d.d. 8 juni 2016. (Bijlage 5);
- Dat de Gemeente van Pré Wonen de percelen plaatselijk bekend als gelegen aan de Italiëlaan, kadastraal bekend gemeente Haarlem02, sectie Y, nummers 2377, 2378, 2379, 2380 en 2381 (allen gedeeltelijk) aan zal kopen middels een bij deze Overeenkomst gesloten aankoopovereenkomst d.d. 8 juni 2016 (Bijlage 4).
- Dat Partijen overeenstemming hebben bereikt over onder meer de planontwikkeling, de grondoverdrachten, de uitvoering van de bouw en de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1 **Definities**

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven.
2. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Algemene Verkoopvoorwaarden

De Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Haarlem, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Haarlem bij raadsbesluit de dato 8 januari 1997, nummer 4/1997 en gewijzigd op 6 juli 2004 van welke voorwaarden een exemplaar als Bijlage I aan deze Overeenkomst is gehecht.

Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Schalkwijk zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 18 december 2008, onherroepelijk geworden op 4 mei 2010.

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Intentieovereenkomst

De intentieovereenkomst door Partijen gesloten op 28 april 2015.

Bouwplan

De door Pré Wonen voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied inhoudende de bouw van 84 woningen, zowel appartementen als grondgebonden woningen, verspreid over vier woonblokken.

Openbare Ruimte

De niet te bebouwen delen van het Plangebied welke openstaan voor het publiek in het algemeen en bij de Gemeente in eigendom blijven of aan de Gemeente in eigendom worden overgedragen zoals aangegeven op tekening nr.09/07/16/01 d.d.9 juni 2016 (Bijlage 10).

Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op tekening nummer 16206 d.d. 6 juni 2016 (Bijlage 9) binnen de groene dikke lijnen.

Planning

Het aan deze Overeenkomst als Bijlage2 gehechte schema waarop staat aangegeven op welke tijdstippen een aanvang zal worden gemaakt met de uitvoering van de verschillende activiteiten en op welk tijdstip deze activiteiten zouden moeten zijn voltooid.

Semi-Openbare Ruimte

De niet te bebouwen delen van het Plangebied, met een openbaar karakter, die worden ingericht als zijnde openbare ruimte en in eigendom en beheer zijn/blijven bij Pré Wonen en/of de toekomstige eigenaren van de bebouwing en/of de woningen binnen het Plangebied, zoals aangeduid op Bijlage 10.

Artikel 1a **Bijlagen en Kaarten**

1. Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen en kaarten.

Bijlagen

Bijlage 1	Algemene Verkoopvoorwaarden
Bijlage 2	Planning d.d. 8 juni 2016
Bijlage 3	Plankostenscan d.d. 24 juni 2015
Bijlage 4	Aankoopovereenkomst grond d.d. 8 juni 2016
Bijlage 5	Verkoopovereenkomst grond d.d. 8 juni 2016
Bijlage 6	Concepttekst publicatie Overeenkomst d.d. 2 juni 2016
Bijlage 7	Brief d.d. 11 februari 2014, kenmerk GOB/2014/058644 betreffende transformatiebijdrage

Bijlage 8 Voorlopig ontwerp aan te leggen groen, tekening met nummer 50.2 d.d. 07-05- 2016 van Heren5Architecten

Kaarten

Bijlage 9 Plangebied, overzicht te kopen en verkopen grond:
Tekening nummer 16206 d.d. 6 juni 2016

Bijlage 10 Overzicht Semi-Openbare Ruimte en Openbare Ruimte,
tekening nummer 09/06/16/01 d.d. 9 juni 2016

2. Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen of kaarten met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst.

Artikel 2 Doel Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
- de voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden haar medewerking zal verlenen aan de verdere planontwikkeling en de realisatie van het Bouwplan binnen het Plangebied door Pré Wonen;
 - de wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen;
 - het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex. art . 6.24 lid 1 Wro
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken waaronder de levering van gronden.

Artikel 3 Verplichtingen Pré Wonen

Op hoofdlijnen heeft Pré Wonen de navolgende verplichtingen:

1. Het vergoeden van de kosten van de Gemeente zoals aangegeven in artikel 5 van de Overeenkomst.
2. Het vergoeden van de planschade ex. artikel 6.1 Wro zoals nader uitgewerkt in artikel 17 van deze Overeenkomst.
3. De ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan voor eigen rekening en risico en het hiertoe aanvragen van de benodigde vergunningen.
4. Pré Wonen is verantwoordelijk voor de verkoop en levering aan de Gemeente van de grond zoals uitgewerkt in de aan deze Overeenkomst als Bijlage 4 gehechte Aankoopovereenkomst d.d. 8 juni 2016.
5. Pré Wonen is na juridische en feitelijke levering van de door Gemeente aan Pré Wonen te leveren percelen grond verantwoordelijk voor het voor eigen rekening en risico aanleggen/inrichten van de Semi-Openbare Ruimte zoals uitgewerkt in artikel 10 van deze Overeenkomst.

De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 4 Verplichtingen Gemeente

Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende verplichtingen:

1. De Gemeente draagt zorg voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedure, overeenkomstig de Planning (Bijlage 2) en met in acht name van artikel 23.
2. De Gemeente draagt zorg voor de tijdige verkoop en levering aan Pré wonen van de grond, zoals uitgewerkt in de aan deze Overeenkomst als Bijlage 5 gehechte Verkoopovereenkomst d.d. 8 juni 2016.
3. De Gemeente is na juridische en feitelijke levering van de door Pré Wonen aan Gemeente verkochte percelen grond verantwoordelijk voor het voor eigen rekening en risico aanleggen/inrichten van de Openbare Ruimte zoals uitgewerkt in artikel 10 van deze Overeenkomst.

De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

Artikel 5 **De kosten ten laste van Pré Wonen**

Ten laste van Pré Wonen komen de kosten zoals genoemd in artikel 6.2.4. van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Voor dit Project betreft het de volgende kostenposten:

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente zoals nader aangeduid op de aan deze Overeenkomst als Bijlage 3 gehechte plankostenscan d.d. 26 mei 2015.
2. Pré Wonen vergoedt de planschade ex. artikel 6.1 Wro zoals nader uitgewerkt in artikel 17.

Artikel 6 **Betaling/en zekerheidsstelling betaling**

1. Op grond van de plankostenscan (Bijlage 3) is Pré Wonen een totaal bedrag van € 38.250,- aan de Gemeente verschuldigd.

Op grond van de Intentieovereenkomst heeft Pré Wonen een voorschotbedrag van € 25.025,- voldaan.

Pré Wonen dient het verschuldigde bedrag ad € 13.225,- binnen dertig dagen na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur aan de Gemeente over te maken op het BNG-nummer van de Gemeente Haarlem NL72BNGH0285035401, onder vermelding van ‘Plankosten herontwikkeling Italiëlaan blok 1 t/m 4 / Anterieure Overeenkomst’.
2. Betaling van de planschade geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 lid 3 van de Overeenkomst.

Artikel 7 **Exploitatieplan**

Partijen hebben middels deze Overeenkomst geregeld dat het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, waardoor de Gemeente conform het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 aanhef en sub a Wro geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

Artikel 8 **Woningbouw categorieën**

In het Bouwplan dienen de navolgende categorieën met bijbehorende percentages gerealiseerd te worden:

	Aantal	%
Sociale huur	32	38%
Sociale/middeldure koop	36	43%
Sociaal / SIG	16	19%
Totaal	84	100%

Artikel 9 **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand en tijdens de bouw/realisatieperiode dient er door Pré Wonen overleg te worden gevoerd met de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten.
2. Pré Wonen zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.
3. Pré wonen is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de openbare wegen en overige gemeentelijke eigendommen toegebracht door uitvoering van het Bouwplan. De schade dient op eerste aanzegging van de Gemeente door en voor rekening van Pré wonen te worden hersteld.
4. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente Pré wonen terstond informeren en zal Pré Wonen terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
5. Pré Wonen zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen.
6. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen komen voor rekening van Pré Wonen.

Artikel 10 **Aanleg/Herinrichting Openbare Ruimte en Semi-Openbare Ruimte in Plangebied**

1. Voor de inrichting van de Openbare Ruimte en de Semi-Openbare Ruimte is een Voorlopig ontwerp landschap opgesteld dat als Bijlage 8 aan deze Overeenkomst is gehecht. Dit ontwerp is door beide Partijen akkoord bevonden. Pré Wonen en Gemeente zullen ieder voor eigen rekening en risico de grond die zij in eigendom hebben na juridische en feitelijke levering van de percelen grond zoals omschreven in de aankoopovereenkomst (Bijlage 4) en de verkoopovereenkomst (Bijlage 5) inrichtingen conform het Voorlopig ontwerp landschap (Bijlage 8).
2. Het aanleggen en inrichten van de Semi-Openbare Ruimte en de Openbare Ruimte in het Plangebied zal door Gemeente en Pré Wonen worden uitgevoerd. Pré Wonen en Gemeente streven ernaar dit door één partij uit te laten voeren.

Artikel 11 **Beheer Openbare en Semi Openbare Ruimte**

1. Het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte is voor rekening van de Gemeente, zoals aangegeven op de tekening met nummer 09/06/16/01 d.d. 9 juni 2016 (Bijlage 10). Voor wat betreft de door Pré Wonen in eigendom overgedragen Openbare Ruimte geldt dit vanaf de juridische eigendomsoverdracht.
2. Beheer en onderhoud van Semi-Openbare Ruimte binnen het Plangebied is voor rekening van Pré Wonen en/of de toekomstige eigenaren van de bebouwing en/of woningen.
Pré Wonen dient er voor zorg te dragen dat in de koop/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaren het beheer en onderhoud op behoorlijke wijze wordt geregeld.

In verband met mogelijke aansluiting van de Semi-Openbare Ruimte op de Openbare Ruimte zal waar nodig overleg worden gevoerd met de Gemeente.

Artikel 12 **Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte en/of openbare ruimte (ingeval van onverhoopte uitkraging) bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten.**

Indien door Pré Wonen overbouwingen worden gerealiseerd in de Openbare Ruimte en/of buiten de grenzen van het te bebouwen deel van het Plangebied en derhalve boven de openbare ruimte zullen in nader overleg tussen Partijen de benodigde zakelijke rechten worden gevestigd.

De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van Notaris Maatschap Batenburg, in opdracht en voor rekening van Pré Wonen.

Artikel 13 **Overdracht gemeentelijk eigendom**

Ten behoeve van de realisering van het Bouwplan wordt door de Gemeente verkocht en door Pré Wonen in koop aangenomen het perceel grond zoals omschreven in de Bijlage 5 aan deze Overeenkomst gehechte verkoopovereenkomst.

Notariële afwikkeling

De uitwerking van de in dit artikel aangegeven alsmede overige uitgangspunten is vastgelegd in de door de Gemeente opgestelde verkoopovereenkomst, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 5.

Op deze verkoopovereenkomst zullen van toepassing zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem, zoals aangegeven in de verkoopovereenkomsten (Bijlage 1).

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de bepalingen van de verkoopovereenkomst met de van toepassing verklaarde Algemene Verkoopvoorwaarden hebben de bepalingen van deze Overeenkomst voorrang.

Het opstellen van de ten behoeve van de juridische levering benodigde transportakte(n) wordt opgedragen aan bij Notaris Maatschap Batenburg in Haarlem. Notariskosten terzake van de leveringen zijn voor rekening van Pré Wonen,

Artikel 14 **Overdracht eigendom Pré Wonen aan Gemeente**

1. Ten behoeve van de realisering van het Bouwplan wordt door Pré Wonen verkocht en door de Gemeente in koop aangenomen het perceel grond zoals omschreven in de Bijlage 4 aan deze Overeenkomst gehechte aankoopovereenkomst.
2. Tijdstip betaling en levering
Betaling en levering zullen plaatsvinden conform hetgeen is opgenomen in de aankoopovereenkomst (Bijlage 4).
3. De uitwerking van de in dit artikel vastgelegde alsmede overige uitgangspunten is vastgelegd in een door de Gemeente opgestelde aankoopovereenkomst, aan deze Overeenkomst gehecht als Bijlage 4.

Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bepalingen van deze Overeenkomst en de aankoopovereenkomst hebben de bepalingen van deze Overeenkomst voorrang.
4. Het opstellen van de ten behoeve van de juridische levering benodigde transportakte(n) wordt opgedragen aan bij Notaris Maatschap Batenburg in Haarlem. Notariskosten terzake van de levering zijn voor rekening van de Gemeente.

Artikel 15 **Omgevingsvergunning**

1. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 23 van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door Pré Wonen ingediende aanvraag Omgevingsvergunning.
2. Pré Wonen zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding zoals aangegeven in lid 1 alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen.
3. Pré Wonen is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle overige voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen. Pré Wonen is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten.

Artikel 16 **Projektspecifieke regelingen**

Zoals is vastgelegd in de brief d.d. 11 februari 2014, kenmerk GOB/2014/058644 (Bijlage 7) wordt de transformatiebijdrage aangepast aan het nieuwe Bouwplan. De door Pré Wonen te betalen transformatiebijdrage bedraagt 84 woningen x € 4.200,- = € 352.800,-. Deze bijdrage wordt betaald op het moment van start van de bouwwerkzaamheden. De Gemeente stuurt hiertoe een factuur aan Pré Wonen welke binnen dertig dagen na verzending betaald dient te worden.

Artikel 17 **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de vaststelling en inwerkingtreding van het Bestemmingsplan en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door Pré Wonen.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro

alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden 7 november 2008.

De Gemeente zal Pré Wonen schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1.

3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan Pré Wonen mededelen. Pré Wonen verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

Artikel 18 **Communicatie (over Bouwplan/proces/uitvoering)**

1. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Bouwplan, aan een goede en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied als met potentiële eigenaars en gebruikers.
2. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied en wel als volgt:
Informatieverstrekking door Gemeente vindt alleen op hoofdlijnen plaats en dan vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.

Pre Wonen is zelf verantwoordelijk voor en draagt de kosten van:

- Marketing en communicatie ten behoeve van de verkoop en verhuur van de te realiseren appartementen.
- Het tijdig op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied ten aanzien van de planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden.

Artikel 19 **Overlegstructuur**

Partijen spreken af elkaar op de hoogte te houden van de voortgang van de uitvoering van de Overeenkomst en elkaar in ieder geval zo spoedig mogelijk te informeren indien zich omstandigheden voordoen die van invloed kunnen zijn op de uitvoering van de Overeenkomst.

Als wederzijdse aanspreekpunten worden hiertoe benoemd:

Pré Wonen : Max van Baar / Projectontwikkelaar
Gemeente : Bianca Verburg Hooijschuur / Procesmanager

Artikel 20 **Inzet projectmanagement**

1. Gemeente en Pré Wonen hebben, zoals aangegeven in deze Overeenkomst, ieder een eigen verantwoordelijkheid:
 - Gemeente zal haar publiekrechtelijke taken vervullen en de verdere ontwikkeling en uitwerking van het bestemmingsplan/desbetreffende ruimtelijke maatregel op zich nemen;
 - Pré Wonen ontwikkelt het Plan en komt tot de indiening van één of meerdere bouw aanvragen.

2. In de aan deze Overeenkomst gehechte Bijlage 3 is een prognose opgenomen van de kosten die gemoeid zijn met de gemeentelijke inzet voor de periode vanaf de ingangsdatum van de Intentieovereenkomst tot realisatie.

Artikel 21 Wijziging Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

Artikel 22 Publicatie Overeenkomst

1. Het is Partijen bekend dat deze Overeenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en dientengevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wro van het sluiten van de Overeenkomst kennis moet worden gegeven.
2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 6.2.12. Bro geven Burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst hiervan kennis in het digitale Gemeentebblad volgens de als Bijlage 6 bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.
3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in de Wet Openbaarheid van Bestuur onverminderd van toepassing; dit houdt in dat de Gemeente met een beroep op de in deze wet aangegeven weigeringsgronden eventuele verzoeken om verdere c.q. inhoudelijke inzage in - danwel informatie over- de Overeenkomst kan weigeren.

Artikel 23 Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden

1. De inhoud van deze Overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak.
Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Pré Wonen en/of door Pré Wonen ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist.
Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze Overeenkomst is overeengekomen zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor Pré Wonen en/of door Pré Wonen ingeschakelde derden ontstane nadelen.

Artikel 24 Overdracht en inbreng van de Overeenkomst

Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het Pré Wonen niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen tenzij na toestemming van de Gemeente behoudens de mogelijkheden die zijn omschreven in dit artikel.

Het is Gemeente bekend dat de grond voor de te realiseren koopwoningen door Pré Wonen in juridisch eigendom zal worden overgedragen aan Thunnissen.

Artikel 25 **Onvoorziene Omstandigheden**

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen trachten door middel van overleg binnen drie maanden na aanvang van het overleg een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen.
Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 27 van overeenkomstige toepassing.
2. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.

Artikel 26 **Niet nakoming en Ontbinding**

1. Indien een partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door haar wederpartij gedurende dertig dagen - de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen – in gebreke blijft aan haar verplichtingen te voldoen, dan is deze partij in verzuim. De wederpartij kan binnen vijftien dagen nadien de in verzuim zijnde partijen te kennen geven dat ontbinding en vervangende schadevergoeding wordt gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst en aard van de tekortkoming, of dat nakoming met aanvullende schadevergoeding wordt gevorderd.
2. Een partij is in ieder geval in verzuim, zonder dat daartoe een ingebrekestelling is vereist, wanneer:
 - a. nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst blijkens mededeling daartoe van een der partijen aan de wederpartij niet mogelijk zal zijn,
 - b. de betreffende partij in staat van faillissement wordt gesteld of door deze partij surseance van betaling wordt aangevraagd.

Artikel 27 **Geschillen**

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 28 **Totstandkomingsvoorbehoud**

1. Tussen partijen komt deze Overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders (het college). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze Overeenkomst.
2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 29 **Einde van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst eindigt indien Pré Wonen en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen.

Artikel 30 **Planning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Planning opgesteld welke als Bijlage 2 deel uitmaakt van deze Overeenkomst.
Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen.
Partijen zijn bovendien wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (zijnde vertragingen in de afgesproken Planning) vroegtijdig te signaleren en aan te geven aan de wederpartij en alles in het werk te stellen om nadelige effecten voor de afgesproken Planning te vermijden, danwel zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 31 **Domiciliekeuze**

Ter ondertekening van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

De Gemeente, Grote Markt 1 te Haarlem	Pré Wonen
--	-----------

Artikel 32 **Ondertekening**

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door Partijen per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend,

Gemeente Haarlem	Pré Wonen
------------------	-----------

M.J. Patist-Verheij, Haarlem, Datum:	A.L.J. Huntjens, <plaats> Datum:
---	-------------------------------------

Bijlage 3

Plankosten AO d.d. 24 juni 2015	aantal	tarief	totaal
Bouwplan Italiëlaan / Stichting Pré Wonen	uren	p/u	
STZ/RB (ruimtelijk beleid)			
stedenbouw	84	125	10.500
stadsarchitect	23	125	2.875
planoloog	-	125	-
planjurist	21	125	2.625
ontwerper openbare ruimte	8	125	1.000
STZ/MIL (milieu)			
milieu	8	125	1.000
geluid	-	125	-
duurzaamheid	-	125	-
STZ/WWGZ (wonen, welzijn, gezondheid, zorg)			
beleidsadviseur wonen	16	125	2.000
STZ/OGV (openbare ruimte, groen, verkeer)			
adviseur parkeren	8	125	1.000
STZ/VG (vastgoed)			
vastgoeddeskundige	40	125	5.000
VVH/OV (omgevingsvergunning)			
monumenten	-	125	-
plantoetser	-	125	-
wabo jurist	-	125	-
DV/PBP (personen, bedrijven, omgeving)			
accountmanager	-	125	-
GOB (gebiedsontwikkeling & beheer)			
procesmanager	54	125	6.750
planeconomie	12	125	1.500
beheerder openbaar gebied		125	-
JS/JZ			
jurist	32	125	4.000
		38.250	
ONVOORZIEN			
0%			-
TOTAAL			38.250
Reeds betaald via Intentie Overeenkomst			25.025
Nog te betalen			13.225

Algemene
Verkoopvoorwaarden
van de gemeente Haarlem

INHOUDSOPGAVE ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE HAARLEM

<u>INHOUDSOPGAVE ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE HAARLEM</u>	<u>1</u>
<u>INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>HOOFDSTUK 1: BEPALINGEN ALGEMEEN</u>	<u>4</u>
ARTIKEL 1.1 GELDIGHEID	4
ARTIKEL 1.2 DEFINITIES	4
ARTIKEL 1.3 TEKENING	4
<u>HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP</u>	<u>5</u>
ARTIKEL 2.1 GELDIGHEID VAN DE ARTIKELEN IN DIT HOOFDSTUK	5
ARTIKEL 2.2 STAAT VAN OVERDRACHT	5
ARTIKEL 2.3 OVERDRACHT EN AANVAARDING	5
ARTIKEL 2.4 RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING TEN GEVOLGE VAN EEN NIET-TOEREKENBARE TEKORTKOMING	5
ARTIKEL 2.5 AANBETALING	6
ARTIKEL 2.6 BETALING KOOPSOM	6
ARTIKEL 2.7 LASTEN EN BELASTINGEN	6
ARTIKEL 2.8 PERCEELSOMSCHRIJVING, INMETING, TERREINGRENZEN	6
ARTIKEL 2.9 OVER- EN ONDERMAAT	6
ARTIKEL 2.10 RECHT OP VERREKENING BIJ INTENSIVERING VAN DE BEBOUWING	7
ARTIKEL 2.11 ONTBINDING IN GEVAL VAN VERONTREINIGING	7
ARTIKEL 2.12 GRONDWATERHUISHOUDING	7
ARTIKEL 2.13 KAPVERBOD	8
ARTIKEL 2.14 RADIO- EN TV-ANTENNES	8
ARTIKEL 2.15 FAILLISSEMENT EN BESLAG	8
ARTIKEL 2.16 HOOFDELIJKHEID	8
ARTIKEL 2.17 ONDEELBAARHEID	8
ARTIKEL 2.18 CONCERNBEDING	8
ARTIKEL 2.19 BOETEBEPALING	9
ARTIKEL 2.20 INFORMATIE EN ONDERZOEKSP LICHT	9
ARTIKEL 2:21 INDEXERING	9
<u>HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD</u>	<u>10</u>
ARTIKEL 3.1 GELDIGHEID VAN DE ARTIKELEN IN DIT HOOFDSTUK	10
ARTIKEL 3.2 BEBOUWING BIJ KOOPOVEREENKOMSTEN	10
ARTIKEL 3.3 RECHT VAN TERUGKOOP BIJ NIET NAKOMING BOUWPLICHT	10
ARTIKEL 3.4 VERPLICHTING TOT ZELFBEWONING EN VERBOD DOORVERKOOP	11
ARTIKEL 3.5 AANLEG PARKEERPLAATS	11
ARTIKEL 3.6 ABC-BEPALINGEN	11
ARTIKEL 3.7 DOORSTROMINGSBEPALING	11
ARTIKEL 3.8 VERKOOPREGULERENDE BEPALING	12
ARTIKEL 3.9 VERBOD TOT VERKOOP AAN CONSUMENT	12
ARTIKEL 3.10 EERDERE INGEBRUIKNEMING	12
ARTIKEL 3.11 GEDOOGPLICHT	13
ARTIKEL 3.12 ERFDIENSTBAARHEDEN OVER EN WEER VOOR OPSTALLEN	13
ARTIKEL 3.13 OVERDRACHT VAN RECHTEN	13
ARTIKEL 3.14 ONTBINDINGSMOGELIJKHEID	13
ARTIKEL 3.15 VOORWAARDE VAN FINANCIERING	13
ARTIKEL 3.16 KETTINGBEDING	14
ARTIKEL 3.17 KWALITATIEVE VERPLICHTING	14
ARTIKEL 3.18 KWALITEIT BEBOUWING	14

INLEIDING

In dit boekje staan vermeld de Modelbepalingen Verkoop zoals gehanteerd door de gemeente Haarlem.

Als u een koopovereenkomst voor grond of een gebouw met de gemeente sluit, dan is er altijd een aantal van deze bepalingen voor u van toepassing. Voor u is het van belang om vooraf na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

Besluit u bijvoorbeeld over te gaan tot aankoop van een stuk bouwgrond, dan zijn de hoofdstukken 1, 2 en meestal enkele artikelen uit hoofdstuk 3 voor u van toepassing. In de koopovereenkomst worden de hoofdstukken en artikelen die precies voor u gelden, opgenomen.

De koopovereenkomst is de overeenkomst met bijlage(n), waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de koopovereenkomst vindt u altijd kernbedingen en een enkele keer bijzondere bedingen. Kernbedingen zijn de namen van de koper en van de gemeente als verkoper, wat er wordt verkocht, de prijs en waarvoor de zaak is bestemd.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen die alleen in dat bijzondere geval in de overeenkomst worden opgenomen.

In artikelen 1.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is een aantal definities opgenomen waarin de gebruikte begrippen staan omschreven. Die begrippen zijn in overeenstemming met de termen die in het Nieuw Burgerlijk Wetboek (per 1 januari 1992 van toepassing) zijn opgenomen.

Heeft u over deze modelbepalingen nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoed.

HOOFDSTUK 1: BEPALINGEN ALGEMEEN

Artikel 1.1 Geldigheid

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en haar wederpartij(en) waarin ze zijn opgenomen en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
2. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst zijn opgenomen, gelden tussen partijen.

Artikel 1.2 Definities

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder

aflevering	feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak
Algemene Verkoopvoorwaarden	deze bepalingen van de gemeente Haarlem die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten waarbij de gemeente een onroerende zaak verkoopt
grond	de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst
ingebruikneming	het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
notariële akte	de voor de overdracht vereiste akte van levering
onroerende zaak	de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren
overdracht	juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers
koopovereenkomst	de overeenkomst tot verkoop waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en waarbij de verkoper zich verbindt een onroerende zaak af te geven en de koper om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Artikel 1.3 Tekening

Van elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP

Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De artikelen 2.2 tot en met 2.21 gelden bij overeenkomsten tot verkoop van gemeentelijke onroerende zaken.

Artikel 2.2 Staat van overdracht

1. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin zij zich bevindt op de datum van het verlijden van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming
2. De onroerende zaak wordt vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen overgedragen.
3. De verkoper staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
4. De verkoper geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning.

Artikel 2.3 Overdracht en aanvaarding

1. De notariële akte wordt ondertekend binnen een maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. Indien partijen een latere datum overeenkomen, wordt de koopsom vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 1 maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. De keuze van de (bij voorkeur Haarlemse) notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de verkoper een notaris aan volgens een systeem van toerbeurt.
2. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
3. In afwijking van lid 2 kan de koper het perceel met goedvinden van verkoper in gebruik nemen voor het in het lid 1 bedoelde tijdstip. Verkoper kan hieraan nadere voorwaarden stellen. In ieder geval zal de wettelijke rente verschuldigd zijn over de koopsom vanaf de datum van ingebruikname.
4. De ingebruikgeving kan tussen partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw.
5. Zolang de realisering van het project niet is verzekerd, kan van het bepaalde onder lid 1 worden afgeweken. De notariële akte wordt dan ondertekend binnen een door verkoper te bepalen termijn.

Artikel 2.4 Risico-overgang, beschadiging ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming

1. De onroerende zaak is eerst met ingang van de dag van het passeren van de notariële akte voor risico van de koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.
2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil aan hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien de onroerende zaak ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van het passeren van de notariële akte:
 - a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de koopsom aan koper op de overeengekomen dag van het passeren van de notariële akte de onroerende zaak aflevert in de staat waarin zij zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere, jegens derden toekomen; of

- b. verkoper verklaart de schade binnen een met koper in onderling overleg te bepalen termijn na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van het passeren van een notariële akte verschuift naar de dag volgend op de dag waarop de overeengekomen termijn verstreken is: vindt herstel binnen de overeengekomen termijn niet naar genoegen van verkoper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te maken van het hem sub a. toegekende recht, in welk geval het passeren van de notariële akte op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 2.5 Aanbetaling

1. De koper voldoet bij ondertekening van de koopovereenkomst een aanbetaling van 10 procent van de koopsom.
2. Dit bedrag wordt verrekend met de verschuldigde koopsom.
3. Indien het verkoopbesluit door Burgemeester en Wethouders niet tot stand komt, zal dit bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandsche Gemeenten, worden terugbetaald.

Artikel 2.6 Betaling koopsom

1. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel verschuldigde Omzetbelasting te zijn voldaan aan de verkoper of de notaris die de akte verlijdt.
2. Indien de koopsom niet uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte door de verkoper of de notaris is ontvangen, dan is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.

Artikel 2.7 Lasten en Belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en de overdracht en aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte, voor rekening van de koper.

Artikel 2.8 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen

Voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak zullen de grenzen door verkoper met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op zijn verzoek worden aangewezen.

De koper machtigt de verkoper de kadastrale aanwijz aan het kadaster te verzorgen.

De koper verplicht zich bij het plaatsen of laten plaatsen van gebouwen en afrasteringen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.9 Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de verkoper is aangegeven, wordt niet verrekend.

Artikel 2.10 Recht op verrekening bij intensivering van de bebouwing

1. Indien in een later stadium de bebouwingsoppervlakten vergroot zullen worden, dient de koper voor deze vergroting alsnog een toebetaling te doen aan de gemeente op basis van de dan geldende gemeentelijke grondprijzen.
2. Koper is verplicht van zijn voornemen tot intensivering van de bebouwing melding te maken aan het Vastgoed, onverminderd hetgeen krachtens de Bouwverordening is vereist.

Artikel 2.11 Ontbinding in geval van verontreiniging

1. De wederpartij (niet particulier) heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt op de betrokken kavel, doch in geen geval langer dan 1 jaar na de koopovereenkomst, het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
2. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen de ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging of de schadelijke gevolgen daarvan.
3. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
4. Niet als aan de verkoper toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt, aanwezigheid van stoffen waarvan de verkoper op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

Artikel 2.12 Grondwaterhuishouding

1. De koper zal op of nabij het verkochte geen wijzigingen in de grondwaterstand en of de grondwaterhuishouding brengen of doen brengen of aan derden gelegenheid geven tot het aanbrengen van zodanige wijzigingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper.
2. Deze toestemming wordt schriftelijk door koper aan verkoper verzocht onder opgave van de plaats waar, de wijze waarop, de mate waarin en de periode gedurende welke verzoeker wijziging in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding wenst te brengen.
3. De koper licht de verkoper in omtrent al die aspecten die door verkoper relevant worden geacht om een gefundeerde beslissing te kunnen nemen op gemeld verzoek.
4. Verkoper is bevoegd bij het verlenen van toestemming daaraan voorwaarden te verbinden.
5. De in lid 4 bedoelde voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op het houden van toezicht, de te gebruiken apparatuur, het treffen van voorzieningen ten behoeve van controle en van het voorkomen van schade en wat dies meer zij, alles voor rekening van koper.
6. Verkoper is te allen tijde bevoegd de verleende toestemming in te trekken en of de daarbij gestelde voorwaarden aan te vullen of te wijzigen indien de voorwaarden door verkoper aan koper gesteld niet stipt worden nageleefd of wanneer continuering van de toestemming en/of van de daarbij gestelde voorwaarden schade veroorzaakt aan of gevaar van schade oplevert voor personen of eigendommen van de gemeente Haarlem of van derden.
7. Aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van degene die door verkoper is belast met het houden van toezicht, wordt meteen gevolg gegeven.

8. Het verlenen van toestemming, de daarbij gestelde voorwaarden, het geven van aanwijzingen, het intrekken van verleende toestemming of het wijzigen of aanvullen van de voorwaarden, een en ander als hierboven bepaald, laten onverkort:
 - a. de verplichting van koper en van anderen die wijziging brengen in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding schade ten gevolge van die wijziging aan personen of eigendommen van de gemeente of van derden voorkomen;
 - b. de aansprakelijkheid van de koper en van vorenbedoelde anderen tegenover de verkoper of derden, indien zodanige schade moest worden toegebracht.
9. Verkoper is niet gehouden tot enige schadeloosstelling jegens koper die, op of bij het gekochte, water aan de bodem onttrekt, indien deze schade wordt veroorzaakt ten gevolge van dit artikel of de op grond hiervan verleende toestemming.

Artikel 2.13 Kapverbod

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op de verkochte grond bevindende bomenbestand zoveel mogelijk dient te worden gespaard en dat de zich op het verkochte bevindende bomen niet mogen worden gekapt tenzij hiervoor door verkoper krachtens de desbetreffende bepalingen van de Kapverordening van de gemeente Haarlem vergunning is verleend.

Artikel 2.14 Radio- en TV-antennes

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in de gemeentelijke Bouwverordening de plaatsing van antenneconstructies slechts onder gepaalde voorwaarden is toegestaan.

Artikel 2.15 Faillissement en Beslag

1. Indien koper voor het verlijden van de notariële akte
 - a. in staat van faillissement wordt verklaard; of
 - b. surséance van betaling heeft gekregen; of
 - c. executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de verkoper bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden terugbetaald zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

Artikel 2.16 Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als wederpartij van de verkoper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 2.17 Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 2.18 Concernbeding

De koper staat er voor in dat de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald bedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen (daartoe is de overeenkomst mede ondertekend doormede-ondertekenenaar).

Artikel 2.19 Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst, na verloop van de in de gebrekestelling gestelde termijn, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom.
2. Daarnaast behouden de verkoper en koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 2.20 Informatie en onderzoeksplicht

Onverminderd het overigens in de koopovereenkomst bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte de informatie te hebben verstrekt die door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht, alles onverminderd kopers eigen onderzoeksplicht.

Artikel 2:21 Indexering

De bedragen voortvloeiend uit de in de koopovereenkomst opgenomen boetebepalingen worden jaarlijks herzien op basis van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie voor werknemersgezinnen, zoals dat wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), jaar van verkoop = 100.

HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen 3.2 tot en met 3.18 is slechts geldig indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

GROEP BEBOUWING

Artikel 3.2 Bebouwing bij koopovereenkomsten

1. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
2. Binnen 2 jaar na datum van het verlijden van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; zonodig kan deze termijn door verkoper worden verlengd.
3. Zolang niet is voldaan aan de verplichting van lid 2 mag de koper de grond niet zonder toestemming van verkoper vervreemden, met zakelijk genotsrechten bezwaren, verhuren of in erfpacht uitgeven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
4. Lid 3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
5. De in lid 3 bedoelde toestemming is verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in aanhef van deze akte genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
6. Lid 5 geldt uitsluitend voor de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde koper(s); niet voor diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel.
7. Indien na verloop van de in lid 2 genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de verkoper een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom.
8. Indien na verloop van de in lid 2 genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verleent verkoper uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na afloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig lid 7, onverminderd het recht van de verkoper om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Artikel 3.3 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht

1. Indien de koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente – behoudens vrijstelling – door de verkoper een gedeelte, groot 10% worden ingehouden en aan verkoper vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van verkoper kan worden gevorderd.
2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte grond – in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van terugverkoper.
3. De terugverkoper is verplicht binnen een door verkoper te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan dit door de gemeente op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

GROEP WONINGEN

Artikel 3.4 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen.
2. Het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - b. executoriale verkoop;
 - c. schriftelijke ontheffing door verkoper als bedoeld in lid 4.
3. Lid 1 en 2 vervallen nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
4. Verkoper kan schriftelijke ontheffing verlenen van dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - a. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van de koper op dienst echtgeno(o)t(e) of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 - d. verhuizing, noodzakelijk door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

Artikel 3.5 Aanleg parkeerplaats

Koper verbindt zich tegenover de verkoper om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, op die gedeelten van de hierbij verkochte grond, welke op de gemelde tekening met de letter P zijn aangeduid, voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's toegankelijk parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.

Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de verkoper een boete verschuldigd van € 50,-- voor elke dag dat koper in gebreke is.

Artikel 3.6 ABC-bepalingen

De verkoper staat toe dat koper haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder voorwaarde dat

- a. in de tussen koper en haar kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 2.13, 2.14, 3.2 en 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden, integraal worden opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de verkoper garant stelt voor de bouw waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

Artikel 3.7 Doorstromingsbepaling

Kandidaat-kopers voor premiekoopwoningen worden geselecteerd door de gemeente Haarlem. De dan geldende verdelingscriteria van de gemeente Haarlem zijn van toepassing.

Artikel 3.8 Verkoopregulerende bepaling

1. Indien de eigendom van de woningen binnen tien jaren na de datum van de notariële overdracht overgaat en bij de eigendomsovergang de waarde van de woning hoger is dan het bedrag van het verkrijgen in eigendom van de woning, betaalt de vervreemder een percentage van het verschil aan de gemeente waarin de woning is gelegen.
In geval de eigendom van de opstal overgaat gedurende het eerste onderscheidenlijk het tweede, het derde, het vierde, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of tiende jaar na de datum van de notariële overdracht, bedraagt dit percentage éénhonderd respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig, veertig, dertig, twintig of tien procent.
2. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel is de waarde van de woning tenminste gelijk aan die van de tegenprestatie.
- 3.a. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel wordt het bedrag van de kosten van het in eigendom verkrijgen van de opstal vermeerderd met de aankoopkosten (ca 10% van de aankoopsom), gecorrigeerd voor indexering zie b, en de door de eigenaar aangebrachte voorzieningen welke volgens de gemeente een toegevoegde waarde vertegenwoordigen.
- 3.b. De indexering bedoeld onder a. geeft aan hoeveel het globale kwartaalindexcijfer van de bouwkosten van woningen (maandstatistiek bouwnijverheid van het Centraal Bureau voor de Statistiek), laatstelijk bekend op de datum van de overgang van de eigendom, uitmaakt van het globale indexcijfer over het kwartaal waarin de datum van de eerste bewoning valt.
4. Lid 1 geldt niet indien de eigendom overgaat krachtens:
 - a. de boedelmenging of erfrecht;
 - b. scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap;
 - c. scheiding door verbreking van een duurzame relatie anders dan echtscheiding, mits hiervoor een samenlevingscontract kan worden overlegd.
5. Dit artikel wordt bij elke vervreemding en bij elke vestiging van zakelijke genotsrechten daarop gedurende tien jaren na de datum van eerste bewoning woordelijk in de overdrachtsakte overgenomen.

GROEP BEDRIJVEN

Artikel 3.9 Verbod tot verkoop aan consument

1. Het is verboden het terrein of de daarop te stichten bebouwing te gebruiken of te laten gebruiken voor handelsdoeleinden waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt.
2. Bij overtreding van dit verbod zal koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 2.500,-- voor elke week waarin bedoelde overdracht aan de consument plaatsvindt of geconstateerd wordt, dit nadat de wederpartij terzake van de overtreding door de verkoper bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.

GROEP ALGEMEEN

Artikel 3.10 Eerdere ingebruikneming

Het is koper toegestaan om de onroerende zaak per de in de koopovereenkomst genoemde datum in gebruik te nemen voordat de notariële akte is ondertekend. Indien de wilsovereenstemming omtrent de koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door Burgemeester en Wethouders, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor koper. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak weer, voor zover mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de verkoper terugleveren.

Artikel 3.11 Gedoogplicht

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de verkoper op haar kosten worden hersteld of, indien de koper wenst, aan de koper worden vergoed.
4. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke verkoper of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 3.12 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

1. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
2. Onder ander geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.13 Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.14 Ontbindingsmogelijkheid

1. Koper heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven inroepen en aan de verkoper bekend maken.

Artikel 3.15 Voorwaarde van financiering

1. Deze overeenkomst is ontbonden indien koper voor de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan verkoper inroepen en bekend maken.

Artikel 3.16 Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.
2. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een direct opeisbare boete van € 25.000,-- ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.

Artikel 3.17 Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 BW.

Artikel 3.18 Kwaliteit bebouwing

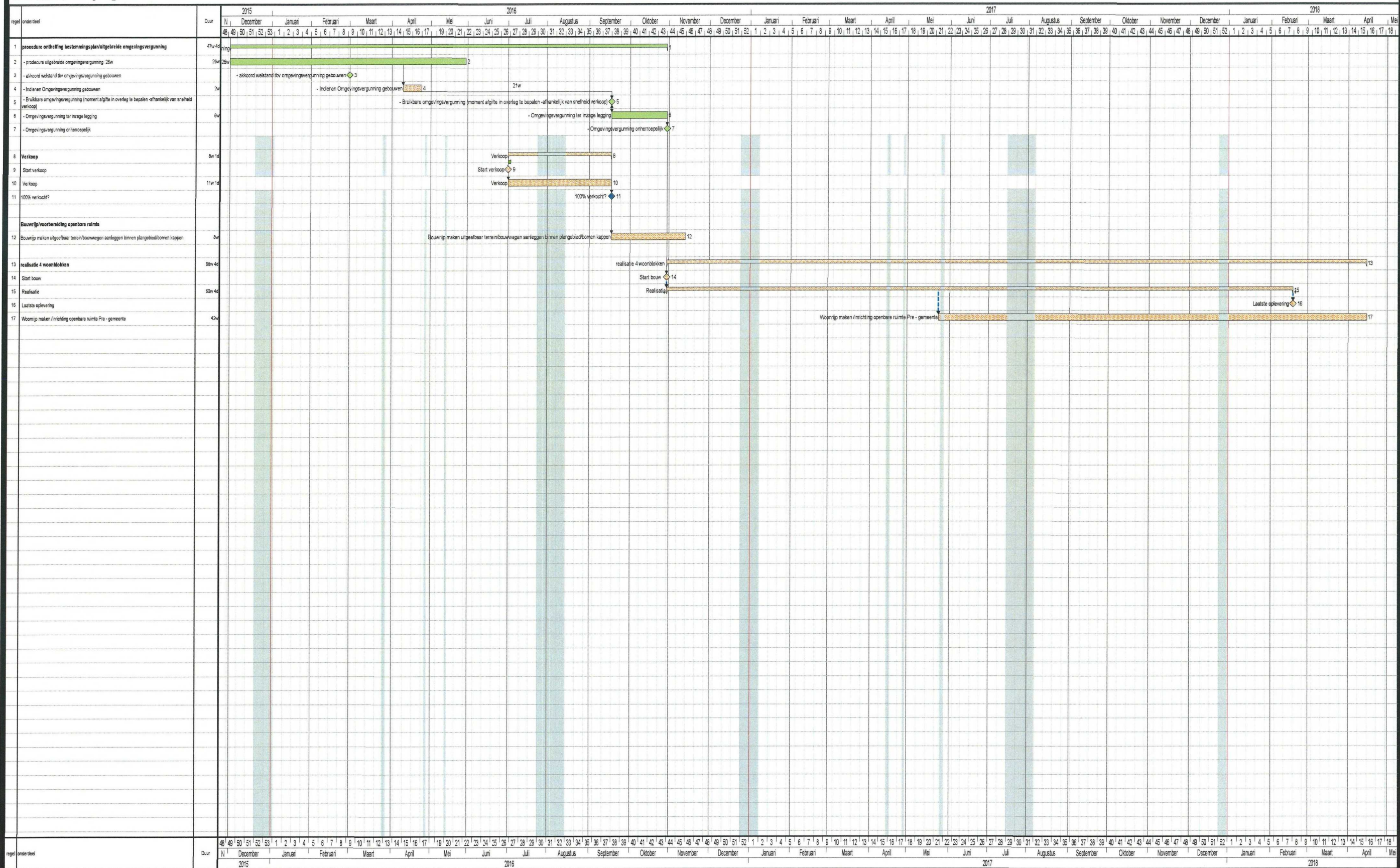
De koper verklaart ermee bekend te zijn dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Welstandscommissie zal worden getoetst.

Italielaan Haarlem: v6

Hoofdkarta

8-6-2016 Bijlage 2

Thunnissen



Bijlage 3

Plankosten AO d.d. 24 juni 2015	aantal	tarief	totaal
Bouwplan Italiëlaan / Stichting Pré Wonen	uren	p/u	
<u>STZ/RB (ruimtelijk beleid)</u>			
stedenbouw	84	125	10.500
stadsarchitect	23	125	2.875
planoloog	-	125	-
planjurist	21	125	2.625
ontwerper openbare ruimte	8	125	1.000
<u>STZ/MIL (milieu)</u>			
milieu	8	125	1.000
geluid	-	125	-
duurzaamheid	-	125	-
<u>STZ/WWGZ (wonen, welzijn, gezondheid, zorg)</u>			
beleidsadviseur wonen	16	125	2.000
<u>STZ/OGV (openbare ruimte, groen, verkeer)</u>			
adviseur parkeren	8	125	1.000
<u>STZ/VG (vastgoed)</u>			
vastgoeddeskundige	40	125	5.000
<u>VVH/OV (omgevingsvergunning)</u>			
monumenten	-	125	-
plantoetser	-	125	-
wabo jurist	-	125	-
<u>DV/PBP (personen, bedrijven, omgeving)</u>			
accountmanager	-	125	-
<u>GOB (gebiedsontwikkeling & beheer)</u>			
procesmanager	54	125	6.750
planeconomie	12	125	1.500
beheerder openbaar gebied		125	-
<u>JS/JZ</u>			
jurist	32	125	4.000
		38.250	
<u>ONVOORZIEN</u>			
0%			-
TOTAAL			38.250
Reeds betaald via Intentie Overeenkomst			25.025
Nog te betalen			13.225

Aankoopovereenkomst Italiëlaan / Pré Wonen

Bijlage 4, d.d. 8 juni 2016

De ondergetekenden:

De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.F. van Wier, die in zijn hoedanigheid van afdelingsmanager Vastgoed van de gemeente Haarlem, kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 (postadres Postbus 511), 2003 PB Haarlem, op grond van het vigerend mandateringsbesluit,

hierna te noemen: Koper

en

Stichting Pré Wonen, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rijksweg 347 te Velsbroek, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34061728, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw ir. A.L.J. Huntjens, in haar hoedanigheid van directeur-bestuurder,

hierna te noemen: Verkoper

Ondergetekenden sub en 1 en 2 hierna tezamen te noemen: Partijen.

Overwegende dat:

- Partijen op < datum> een anterieure overeenkomst hebben gesloten ten behoeve van de herontwikkeling woningbouw aan de Italiëlaan.
- Partijen met deze aankoopovereenkomst uitvoering geven aan de anterieure overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

- | | |
|------------------|--|
| Artikel 1 | Koop en verkoop
Verkoper verkoopt aan Koper een perceel grond plaatselijk bekend als gelegen aan de Italiëlaan, kadastraal bekend gemeente Haarlem02, sectie Y, nummers 2377, 2378, 2379, 2380 en 2381 (allen gedeeltelijk), hierna te noemen het Gekochte , groot ca. 2.147 m², voor een koopsom van € 1,- exclusief 21% btw (over de waarde van het verkochte in het economisch verkeer) en exclusief overige kosten koper. Het aan te kopen perceel grond is blauw gearceerd aangegeven op tekening nummer 16206 d.d. 6 juni 2016 (<u>Bijlage A</u>). |
| Artikel 2 | Betaling koopsom
De door koper aan verkoper verschuldigde koopprijs zal ter gelegenheid van de juridische levering worden schuldig gebleven en vervolgens worden verrekend met de koopprijs die verkoper op haar beurt aan koper verschuldigd is wegens de verkoop van grond Italiëlaan. |
| Artikel 3 | Totstandkomingsvoorbehoud
1. Tussen partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem (het college). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst. |

2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 4

Staat van overdracht

1. Het Gekochte wordt bouwrijp overgedragen geschikt voor de aanleg van openbare ruimte/park conform het bepaalde in de anterieure overeenkomst Italiëlaan (Bijlage B).
2. De juridische levering van het Gekochte zal plaatsvinden bij Notaris Maatschap Batenburg in Haarlem.
3. Het Gekochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten en kettingbedingen, blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - de laatste akte van eigendomsoverdracht.
 - de laatste akte van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal, danwel van overige zakelijke rechten.
3. Koper verklaart voor zover van toepassing kennis te hebben genomen van de inhoud van hiervoor bedoelde akten.
4. Het Gekochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Koper zal het Gekochte gebruiken als openbare ruimte.
5. Koper heeft het recht het Gekochte voor het passeren van de akte van eigendomsoverdracht in- en uitwendig te inspecteren.
6. Verkoper staat ervoor in dat op de dag van totstandkomen van deze overeenkomst door de overheid of nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd.
7. Verkoper is geen (lopende adviesvraag) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend van het Gekochte:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3,4 of 6 van de Monumentenwet
 - tot beschermd stads- en dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet
 - door de gemeente of provincie als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht.
8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het Gekochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop of huurkoop.
9. Verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht en wordt niet verrekend.
10. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart Verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

Artikel 5**Aanvaarding en Levering**

1. De juridische levering vindt plaats zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen een maand na oplevering van de nieuwbouw, als noodzakelijk voor inrichting van het terrein. Deze oplevering vindt plaats conform het gestelde in artikel 10 van de anterieure overeenkomst Italiëlaan (Bijlage B) .
2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht.
3. De Koper kan het Gekochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald of de Koper kan het Gekochte na schriftelijke toestemming van Verkoper eerder in gebruik nemen.
4. Indien de feitelijke levering eerder plaats vindt, zal het Gekochte op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als openbare ruimte nodig zijn en voor een Koper kenbare gebreken op het moment van het tekenen van deze overeenkomst staat Verkoper niet in.
5. De ingebruikgeving kan tussen Partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw.
6. Indien het Gekochte door Koper in gebruik wordt genomen voordat de juridische levering heeft plaatsgevonden, zijn de eventuele fiscale consequenties/risico's voor rekening van Koper.

Artikel 5a**Feitelijke levering**

1. In afwijking van het gestelde in artikel 5 onder 1 kan de feitelijke levering en aanvaarding bij akkoord door beide Partijen op een nader te bepalen datum plaatsvinden.
2. n deze overeenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aanne-mer(s), installateur(s), en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Gekochte toegebrachte schade, zonder dat de Verkoper tot vrijwaring is verplicht. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van het Gekochte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt in welk geval de overdracht van bovengemelde afspraken op dat moment plaats vindt. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 6**Kosten**

Alle kosten met betrekking tot deze overeenkomst zijn voor rekening van de Koper, welke betaling plaatsvindt bij de juridische levering, overeenkomstig het gestelde in artikel 14, lid 4 van de anterieure overeenkomst (Bijlage B) ten behoeve van de herontwikkeling woningbouw aan de Italiëlaan.

Artikel 7**Risico-overgang, beschadiging door overmacht**

1. Het Gekochte is eerst met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van Koper of zoveel eerder als Koper het Gekochte conform artikel 5, derde lid, van deze aankoopovereenkomst eerder in gebruik neemt.

2. Indien het Gekochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat is Verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het Gekochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van eigendoms-overdracht:
 - a. Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval Verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs aan Koper op de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht het Gekochte aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke Verkoper ter zake van het onheil hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere jegens derden toekomen; of
 - b. Verkoper verklaart de schade binnen een met Koper in onderling overleg te bepalen termijn na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van eigendomsoverdracht verschuift naar de dag volgend op die overeengekomen termijn is verstreken; vindt herstel binnen de overeengekomen termijn niet ten genoegen van Koper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij Koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub 1 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 8

Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 9

Boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van de verplichting tot levering of afname, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt Koper dan wel Verkoper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de andere partij, een opeisbare boete van 10% van de koopsom.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de Koper het recht voor om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in recht nakoming en schadevergoeding te vorderen.

Artikel 10

Domicilie

De akte voortvloeiend uit de totstandkoming van deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de door Koper aangewezen notaris.

Artikel 11

Bekendheid inhoud koopakte

1. Verkoper staat er voor in dat door hem zodanige informatie is verschaft dat Koper in staat is te beoordelen of de zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik door Koper op grond van de overeenkomst nodig is.
2. Verkoper en Koper verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van alle bepalingen uit deze overeenkomst en dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Artikel 12 Overige bepalingen

A. Milieubepaling

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Gekochte komen Koper en Verkoper het navolgende overeen.

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Gekochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- b. In opdracht van Koper is milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd: Verkennend bodemonderzoek Italiëlaan te Haarlem, 6 maart 2015 door Aveco de Bondt met als kenmerk R-JTP/525 150178 (Bijlage C).

Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. Verkoper verwijst naar dit onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Gekochte.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt:

Zintuiglijke waarnemingen

Bij de maaiveld inspectie zijn op geen van de locatiepunten asbestverdachte materialen op het maaiveld waargenomen.

De bij het verkennend onderzoek asbest waargenomen bijmengingen zijn aan een nadere beoordeling onderworpen. Hierbij zijn geen specifiek herkenbare asbestverdachte (plaat)materialen waargenomen. Hieruit wordt geconcludeerd dat de bovengrond en het maaiveld van het Gekochte als niet asbestverdacht beschouwd kunnen worden. Hiertoe is verder onderzoek naar asbest in grond niet noodzakelijk en er zijn dan ook geen grondmonsters ingezet voor asbestanalyse.

Grond

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat in de zintuiglijk verdachte bovengrond van het Gekochte plaatselijk licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, PAK en PCB zijn gemeten. In de ondergrond van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen zijn aangetoond.

Grondwater

In het ondiepe grondwater van het Gekochte zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Asbest

Op basis van het verkennend onderzoek asbest kan geconcludeerd worden dat het maaiveld en de bovengrond van het Gekochte onverdacht zijn voor asbestverontreinigingen.

Conclusie

Gezien de onderzoeksresultaten is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu en voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

B. Onverbrekelijkheid Aankoopovereenkomst Italiëlaan / Pré Wonen en Verkoopovereenkomst Italiëlaan / Pré Wonen

Deze overeenkomst vormt tezamen met de tussen partijen gesloten Verkoopovereenkomst Italiëlaan / Pré Wonen een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel niet tot stand komen van deze overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. In dit geval is geen der partijen gehouden enige schade door de andere partij geleden of te lijden te vergoeden. Iedere partij draagt haar eigen kosten.

Artikel 13

Geschillen

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 14

Bijlagen

Van deze Koopovereenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

A. Tekening nummer 16206 d.d. 6 juni 2016.

B. Anterieure overeenkomst Italiëlaan blok 1 t/m 4.

C. Bodemonderzoeken:

Verkennd bodemonderzoek Italiëlaan te Haarlem, 6 maart 2015 door Aveco de Bondt met als kenmerk R-JTP/525 150178.

De Verkoper,

De Koper,

Naam, plaats en datum:

Naam, plaats en datum:

Verkoopovereenkomst Italiëlaan / Pré Wonen

d.d. 8 juni 2016 Bijlage 5

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Haarlem, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.F. van Wier, die in zijn hoedanigheid van afdelingsmanager Vastgoed van de gemeente Haarlem, kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 (postadres Postbus 511), 2003 PB Haarlem, op grond van het vigerend mandateringsbesluit,

hierna te noemen: Verkoper

en

2. Stichting Pré Wonen, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Rijksweg 347 te Velsbroek, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34061728, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A.L.J. Huntjens in haar hoedanigheid van directeur-bestuurder,

hierna te noemen: Koper

Ondergetekenden sub en 1 en 2 hierna tezamen te noemen: Partijen

Vaststellende dat:

- Partijen op <datum> een anterieure overeenkomst hebben gesloten ten behoeve van de herontwikkeling woningbouw aan de Italiëlaan.
- Partijen met deze verkoopovereenkomst uitvoering geven aan de anterieure overeenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

Koop en verkoop

Verkoper verkoopt aan Koper een perceel grond plaatselijk bekend als gelegen aan de Italiëlaan, kadastraal bekend gemeente Haarlem02, sectie Y, nummers 3389 en 2922 (allen gedeeltelijk), hierna te noemen het Verkochte, groot ca. 2.161 m², voor een koopsom van € 1,- exclusief 21% btw (over de waarde van het verkochte in het economisch verkeer) en exclusief overige kosten koper. Het Verkochte is rood gearceerd aangegeven op tekening nr. 16206 d.d. 6 juni 2016 (Bijlage A).

Artikel 2

Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze koopovereenkomst zijn de hoofdstukken 1, 2 en 3 van bijgaande Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem van toepassing (vastgelegd bij raadsbesluit van 8 januari 1997, nummer 4-1997, voor het laatst gewijzigd 6 juli 2004) en zij vormen met deze koopovereenkomst een onverbrekelijk geheel, behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing zijn verklaard. De Algemene verkoopvoorwaarden zijn aan deze koopovereenkomst gehecht als Bijlage B.

Artikel 2.3 lid 1 wordt gewijzigd in:

De juridische levering van de grond vindt plaats uiterlijk 31 december 2016 of zoveel eerder als Partijen overeenkomen.

Niet van toepassing zijn de artikelen 2.3 lid 3, lid 4 en lid 5, 2.5, 2.10, 2.11 en 2.18.

Artikel 2.6 wordt gewijzigd in:

De door koper aan verkoper verschuldigde koopprijs zal ter gelegenheid van de juridische levering worden schuldig gebleven en vervolgens worden verrekend met de koopprijs die verkoper op haar beurt aan koper verschuldigd is wegens de aankoop van grond Italiëlaan.

Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.6, 3.11, 3.12, 3.16, 3.17 en 3.18 van toepassing.

Artikel 3.6

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 3.6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn de artikelen 3.2 en 3.3 niet van toepassing.

Artikel 3

Bestemmingsbeding

De grond is bestemd voor de bouw van vier drielaagse woonblokken conform het ontwerp van Heren5Architecten d.d. 23 november 2015, met als gemeentelijk kenmerk 2015-06507. Het betreft 36 koopwoningen en 48 huurwoningen, waarvan 16 appartementen voor SIG, Bijlage C bij deze overeenkomst.

Artikel 4

Totstandkomingsvoorbehoud

1. Tussen partijen komt deze koopovereenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem (het college). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze koopovereenkomst.
2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen koopovereenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 5

Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 3.16 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en op artikel 3 van deze koopovereenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het Verkochte.

Het kettingbeding dat rust op artikel 3 van deze koopovereenkomst vervalt op het moment dat de bebouwing zoals bedoeld is in artikel 3, volledig is gerealiseerd.

Artikel 6

Kwalitatieve verplichting

Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en op artikel 7 sub f, van deze koopovereenkomst, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kwalitatieve verplichting zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het Verkochte.

Artikel 7

Milieubepaling

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in het Verkochte komen Koper en Verkoper het navolgende overeen.

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- b. In opdracht van Koper is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Verkennend bodemonderzoek Italiëlaan te Haarlem, 6 maart 2015 door Aveco de Bondt met als kenmerk R-JTP/525 150178 (Bijlage D).

Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit rapport. Verkoper verwijst naar dit onderzoeksrapporten voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt:

Grond

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat in de zintuiglijk verdachte bovengrond van het Verkochte plaatselijk licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen, PAK en PCB zijn gemeten. In de ondergrond van het Verkochte zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Grondwater

In het ondiepe grondwater van het Verkochte zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Asbest

Op basis van het verkennend onderzoek asbest kan geconcludeerd worden dat het maaiveld en de bovengrond van het Verkochte onverdacht zijn voor asbestverontreinigingen.

Conclusie

Gezien de onderzoeksresultaten is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu en voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling van het Verkochte.

- c. Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, anders dan die welke zijn vermeld in voornoemde onderzoeksrapporten.
- d. Komt er van het Verkochte materiaal vrij dat in Haarlem wordt hergebruikt binnen het openbaar gebied of het eigen terrein, dan moet deze grond voldoen aan de nota Bodembeheer Haarlem 2013. Wordt grond van buiten Haarlem aangevoerd, dan moet hierop een partijkeuring worden uitgevoerd. Uitgangspunt is dat gewerkt wordt met een gesloten grondbalans, dat wil zeggen dat de grond niet afgevoerd wordt, maar op eigen terrein of binnen het openbaar gebied voor het toekomstig park hergebruikt wordt. Indien grond wordt afgevoerd, komen de kosten van afvoer, stort, etc. voor rekening van Koper.

- f. Koper zal Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormelde rapporten blijkt. Deze verplichting van Koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die het Verkochte zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.
- g. Vanaf het moment waarop het Verkochte aan Koper is geleverd draagt Koper het risico van het Verkochte voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.
- h. De eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging komen voor rekening van Verkoper indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanneme, ten tijde van de levering van het Verkochte toch verontreiniging in het Verkochte aanwezig is waarover de Verkoper de Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
- i. Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande op de datum van levering van het Verkochte, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in het Verkochte sprake is van een Partijen ten tijde van de levering niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van de levering in het Verkochte aanwezig was en ook onder de op dat moment geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door Koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door Verkoper vergoed.

Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen ten tijde van de levering en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de levering, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van Verkoper.

- j. Behoudens in het geval dat Verkoper Koper verwijtbaar onjuist heeft geïnformeerd over de aanwezigheid van verontreiniging in het Verkochte, komen de eventuele door Koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van levering van het Verkochte voor rekening van Koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een Partijen ten tijde van de levering in het Verkochte onbekende verontreiniging.

Artikel 8

Ingebruikname grond

Indien het Verkochte bestemd is voor bebouwing, dient de Koper zorg te dragen voor

een zogenaamde KLIC-melding zodat alle aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven voorafgaande aan de bouw inzichtelijk zijn.

Artikel 9 Notaris

De juridische levering van het Verkochte zal plaatsvinden bij Notaris Maatschap Batenburg in Haarlem.

Artikel 10 Geschillen

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 11 Overige bepalingen

Onverbrekelijkheid Aankoopovereenkomst Italiëlaan / Pré Wonen en Verkoopovereenkomst Italiëlaan / Pré Wonen

Deze overeenkomst vormt tezamen met de tussen partijen gesloten Aankoopovereenkomst Italiëlaan / Pré Wonen een onverbrekkelijk geheel. Bij ontbinding dan wel niet tot stand komen van deze overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden dan wel niet tot stand gekomen. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. In dit geval is geen der partijen gehouden enige schade door de andere partij geleden of te lijden te vergoeden. Iedere partij draagt haar eigen kosten.

Artikel 11 Bijlagen

Van deze Koopovereenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

- A. Uitgiftetekeningnummer 16206 d.d. 6 juni 2016.
- B. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Haarlem vastgesteld d.d. 8 januari 1997, nr 4-1997 (voor het laatst gewijzigd op 6 juli 2004).
- C. Ontwerp van Heren5Architecten d.d. 23 november 2015, met als gemeentelijk kenmerk 2015-06507.
- D. Bodemonderzoeken:
Verkennd bodemonderzoek Italiëlaan te Haarlem, 6 maart 2015 door Aveco de Bondt met als kenmerk R-JTP/525 150178.

Verkoper,

Koper,

Naam, plaats en datum,

Naam, plaats en datum,

Kennisgeving gesloten anterieure overeenkomst voor het perceel Italiëlaan te Haarlem.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro alsmede 6.2.12. Bro delen Burgemeester en wethouders mede dat zij op XXX een anterieure overeenkomst hebben gesloten voor het perceel ter plaatse van de Italiëlaan, kadastraal bekend Gemeente Haarlem, sectie Y, nummers 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 3389 en 2922.

De overeenkomst betreft de realisatie van een bouwplan te weten de bouw van vier woonblokken van drie tot vier lagen met in totaal 84 woningen.

De gemeente faciliteert het bouwplan middels een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder 1, nummer 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

De overeenkomst met bijlagen is te raadplegen op de website www.haarlem.nl / Bestuur / Documenten.

Met ingang van XXX a.s. ligt een overzicht met de zakelijke inhoud van de overeenkomst gedurende zes weken voor een ieder ter inzage bij de afdeling Dienstverlening Zijlsingel 1.

Over de overeenkomst kunnen geen zienswijzen worden ingediend.



Retouradres Postbus 511, 2003 PB Haarlem

Pré Wonen
t.a.v. de heer B.L van Zijll
Postbus 2008
2002 CA HAARLEM

Datum 11 februari 2014
Ons kenmerk GOB/2014/ 058644
Contactpersoon Annemariecke Schneider
Doorkiesnummer 023-511 5251
E-mail aschneider@haarlem.nl
Kopie aan -
Onderwerp Afspraken m.b.t. grondverkoop Aziëweg, Pieter Wantelaan en Italiëlaan

Geachte heer Van Zijll,

De afgelopen weken hebben tussen gemeente Haarlem en Pré Wonen besprekingen plaatsgevonden over een aantal dossiers. Om de afspraken die daar zijn gemaakt te bevestigen, sturen wij deze brief. Aan de orde zullen komen:

- Verkoop locatie 1 op de Aziëweg;
- Randvoorwaarden bouwplan voor de Italiëlaan;
- Bouwplan aan de Pieter Wantelaan.

In algemene zin geldt ten aanzien van de hierna te noemen realisatie van vrije sector huurwoningen dat een nieuwe situatie ontstaat, wanneer Pré Wonen, cq. de woningcorporaties van Rijksweg opgelegd wordt deze categorie woningen niet meer te realiseren. Gemeente en Pré Wonen zullen in dat geval in overleg treden om gezamenlijk een oplossing te bedenken.

Aziëweg, locatie 1

Voor de Aziëweg, locatie 1, zijn op 22 mei 2013 tussen Pré Wonen en de gemeente de volgende afspraken gemaakt:

1. De gemeente Haarlem is eigenaar van de grond, Pré Wonen ontwikkelt een plan op deze grond. Pré Wonen bevestigt dat zij het ontwerp van VMX op de Aziëweg, locatie 1 wil realiseren. Pré Wonen heeft hiervoor reeds een omgevingsvergunning fase I vergund gekregen.
2. De gemeente zal zich inspannen de reeds door Pré Wonen aangevraagde omgevingsvergunning fase II (aanvraagnummer 2012-0001050) te verstrekken gelijktijdig, danwel voorafgaand aan de grondlevering.

Gaarne bij beantwoording ons kenmerk vermelden.
Bezoekadres: Klein Heiligland 84 * Haarlem - Telefoon 023 511 5251
www.haarlem.nl

3. Vanuit haar gebiedsvisie is het beleid van Pré Wonen middeldure appartementen (huurprijs tussen € 700 en € 1000) op deze locatie te realiseren. Om praktische reden is het programma echter aangepast.
4. Daarom bouwt Pré Wonen één toren (68 appartementen) voor de vrije sector.
5. En realiseert Pré Wonen ook één toren (54 appartementen) in de sociale sector, de gemeente stelt als voorwaarde dat:
Binnen de mogelijkheid om 30% van het vrijkomend sociale huuraanbod buiten de reguliere woonruimteverdeling in te zetten (vrije ruimte) kan Pré Wonen gericht toewijzen aan doorstromers uit eengezinswoningen (ouderen/empty nesters). De woning die achtergelaten wordt, zal in Schalkwijk door Pré Wonen geschikt worden gemaakt voor verkoop/verhuur in het middensegment, mits dit binnen het strategisch voorraadbeleid en wijkvisies van Pré Wonen is bepaald. Naast het toevoegen van de achtergelaten woning aan het middensegment stimuleert Pré Wonen de doorstroming. Toekomstige bewoners in de sociale woontoren aan de Aziëweg worden o.a. geselecteerd op de woning die zij achterlaten. De verhuizing van eenpersoonshuishoudens uit sociale eengezinswoningen uit Schalkwijk heeft prioriteit. Pré Wonen zal, nadat de woontoren met nieuwe bewoners is gevuld, via de monitoringsafspraken binnen het LAH verslag doen over welke woningen zijn vrijgekomen en hoe en of deze aan het middensegment zijn toegevoegd.
6. Het uitgangspunt is dat de twee torens in één bouwstroom worden gebouwd. Mocht het niet mogelijk zijn de vrije sector toren te financieren, dan vervallen de afspraken.
7. De uitstraling aan de buitenzijde van beide torens is gelijk, het afwerkingsnivo binnen zal afgestemd zijn op het huurnivo. Grondprijs: 54 sociale huurwoningen á € 18.000,- = € 972.000,-, 68 vrije sector á € 25.000,- = 1.700.000,- (volgens grondprijzenbeleid), inclusief het bijbehorende parkeerterrein.
8. Pré Wonen legt zelf de benodigde parkeerplaatsen aan volgens het voorlopig parkontwerp (ontwerp Red scape d.d. 21032012. Tekening 1114-C3). Als eerste worden de parkeerplaatsen in het park aangelegd. Mocht blijken dat hier onvoldoende capaciteit is, dan wordt op grond van Pré Wonen – op kosten van en door – Pré Wonen parkeerplaatsen aangelegd aan het Spijkerboorpad.
9. De gemeente en Pré Wonen streven naar een voor beide partijen fiscaal zo optimaal mogelijke grondlevering.
10. Het uitgangspunt is vooralsnog dat de gemeente de grond in de huidige staat aan Pré Wonen levert. De kosten voor het bouwrijp maken zijn voor Pré Wonen.
11. Indien voor deze constructie wordt gekozen, betekent dit dat de btw op de reeds gemaakte sloopkosten van de school niet terug te vorderen zijn voor de gemeente. Deze kosten zullen dan tevens voor rekening van Pré Wonen komen (€ 40.154,-).



12. De gemeente legt het park aan en beheert het park. Uitgangspunt is de aanleg van het ontwerp van Redscape (d.d. 21-03-2012, tekening 1114-C3). Voorbehoud zijn aanpassingen als gevolg van de inspraakreacties en bestuurlijke vaststelling van het parkontwerp.
13. De grondoverdracht vindt uiterlijk 31 december 2014 plaats, onder voorwaarde dat Pré Wonen een ontvankelijke bouwvergunningsaanvraag heeft ingediend, waarop de gemeente een onherroepelijke bouwvergunning heeft af kunnen geven.
14. Als Pré Wonen niet voor 15 oktober 2014 zonder voorbehoud van welke aard ook de koopovereenkomst met de gemeente tekent, dan vervallen alle afspraken voor beide partijen en is de grond weer vrij voor de verkoop in de markt. De BLS gelden kunnen dan niet meer ten behoeve van Pré Wonen op deze locatie ingezet worden.

Italiëlaan

Voor de Italiëlaan zijn op 4 december 2013 de volgende afspraken gemaakt:

Wonen

1. Pré Wonen is in grote mate eigenaar van de grond, de gemeente heeft een aantal stroken in eigendom.
2. Pré Wonen realiseert zo veel mogelijk grondgebonden woningen voor het midden segment.
3. Pré Wonen wil voor 16 personen van het SIG zorgwoningen bouwen (verplaatsing van de Engelandlaan). Deze categorie valt onder de sociale huurwoning.
4. De in het overleg van 4 december 2013 besproken stedenbouwkundige randvoorwaarden van de gemeente zijn het uitgangspunt bij herontwikkeling van de locatie, aanvullend heeft Pré Wonen reeds aangegeven dat binnen de aangegeven bandbreedte (70-120), 70 á 80 woningen gebouwd gaan worden.
5. De wandelpromenade moet begeleid worden door bebouwing (voorzijde van woningen).
6. Accentueren van hoekwoningen en aandacht ter voorkomen blinde gevels.
7. Aandacht voor scheiding openbaar en privé gebied (kleine voortuinen en kwalitatieve erfafscheidingen meenemen in ontwerp woning).
8. Waar mogelijk inpassing aanwezige bomen. Er is een kapvergunning voor de bomen.
9. Het toekomstig niet bebouwde gebied tussen de woningen blijft of wordt eigendom van Pré Wonen.
10. Grondruil wordt en is afgerekend binnen het grotere geheel van Europawijk Zuid. Dit is in grondruilaktes vastgelegd.
11. Het stedenbouwkundig concept is 'blokjes in het groen' conform de cultuurhistorische stempelstructuur van Europawijk Zuid; geen voortzetting van strokenbouw ten zuiden van de locatie.

Beeldkwaliteit

12. Er vindt nog nadere afstemming over beeldkwaliteit plaats.
13. De stedenbouwkundige van de gemeente zorgt voor afstemming van het SPVE in Ark en met Stadsbouwmeester
14. Het ruimtelijk en beeldkwaliteitskader is voor Pré Wonen van belang bij de uitvraag naar de bouwbedrijven, vanwege het ontwikkelprincipe design & build (het is aan de bouwbedrijven om een architect te selecteren).

Parkeren

15. Er kan teruggevallen worden op de projectovereenkomst Italiëlaan voor de parkeernorm.
16. Parkeren geschiedt op maaiveld op de reeds aanwezige plekken in de OR.
17. De parkeerbalans wordt weergegeven bij de bouwaanvraag.

Proces

18. Pré Wonen maakt gebruik van het Lokaal Akkoord waarin de gemeente zich inspent om te dereguleren en de procedures te versnellen.
19. Er komt / is een aanspreekpunt voor het project bij de gemeente.

Financiën

20. In de Transformatie-overeenkomst, tussen de gemeente en de corporaties, staat dat er een bijdrage in de openbare ruimte bij zogenaamde b-projecten wordt gedaan van (na indexatie) € 12.000 per woning. Met een verhouding gemeente/corporatie van 65/35.
Dit betekent voor Italiëlaan dat de gemeente € 7.800 per woning in de openbare ruimte investeert en dat Pré Wonen € 4.200,- per woning bijdraagt. Het oorspronkelijke uitgangspunt was 134 woningen. Bij een lager woningaantal (de verwachting is dat er immers minder woningen worden gebouwd), heeft dit consequenties voor de investering van de gemeente en de bijdrage van Pré Wonen. Mogelijk kunnen de openbare ruimteplannen voor de Italiëlaan e.o. hierdoor niet geheel gerealiseerd worden.

Bouwplan Pieter Wantelaan

1. Pré Wonen heeft de grond voor een vrije sectorprijs van de gemeente gekocht en is eigenaar van de grond.
2. Pré Wonen heeft een bouwvergunning aangevraagd voor 30 zorgwoningen (RIBW).
3. De vergunningsaanvraag is in december 2013 ingediend, het staat uit voor advies. Het is een uitgebreide procedure ivm brandveilig gebruik maar het bouwplan past wel binnen het bestemmingsplan.
4. Ten behoeve van het plan moeten bomen gekapt worden. Pré Wonen maakt een plan voor herplant.



Haarlem

5

5. Zodra een goedgekeurd herplantplan aanwezig is kan naar verwachting na twee maanden (de vergunning moet eerst zes weken ter visie) de bouw, kap en gebruiksvergunning afgegeven worden.
6. Zowel voor de gemeente als voor Pré Wonen is deze ontwikkeling acceptabel gezien de afspraken die zijn gemaakt rond de verkoop van de kavel en het vastgestelde bestemming en huisvesting van een bijzondere doelgroep

Bovenstaand zijn de tussen Pré Wonen en de gemeente gemaakte afspraken over de (financiële) randvoorwaarden waarbinnen bovenstaande projecten verder worden ontwikkeld.

Hoogachtend,

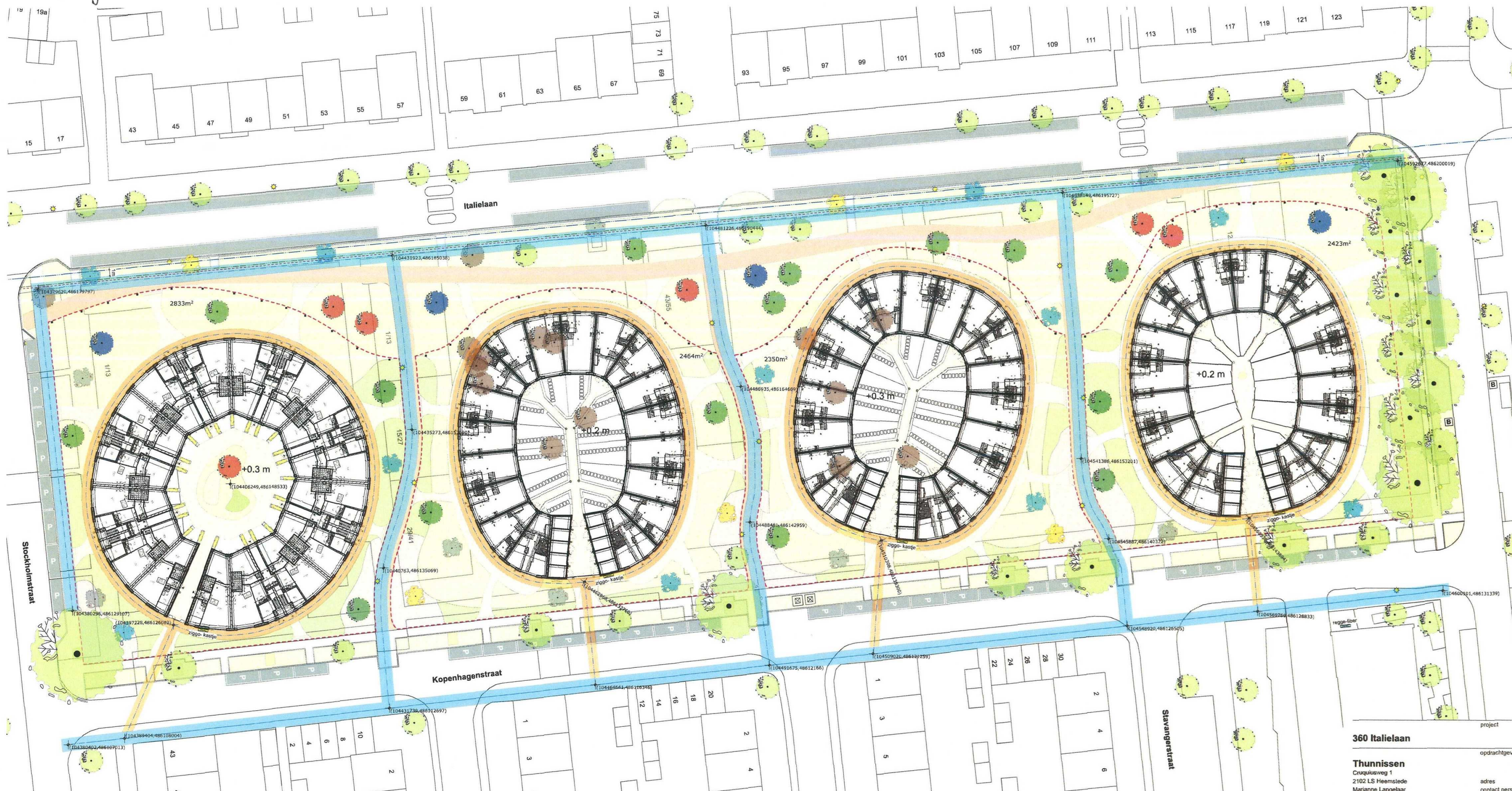
Voor akkoord Pré Wonen:

Namens het college van B&W,

Namens het bestuur,

Burgemeester B. Schneiders

ir. B.L. van Zijll



RENVOOI	
	parkeren openbaar
	beton paaltjes 0.15 m hoog op talud (n.o.h. 5m) begroeid met hederas
	woningentree
	ondergrondse container (indicatief)
	ziggokastjes, tegen gevel
	bushalte
	regge-fiber, glasvezel kast
	bestaande boom
	bestaande boom i.o.v. boomadviseur behouden of kappen
	zwarte berk (grote boom, begin laag met takken)
	valso Christusdoorn (stam met hoge kruin)
	Liquidambar (vrijstaand, felle rode kleur, vol begroeid)
	te kappen boom
	Judas boom (kleine sierboom met roze bloesem)
	Coruus Kousa (struik op stam met witte bloemen)
	Amerikaanse krentenboom (struik met witte bloesem)
	Gras
	Lonicera Nitida Maigrun (groene basis struik, ook in winter)
	Mix van struiken: Spierstruik, Hypericum Peter Dummer, Bruidsbloem, Vinderstruik en Chinees klokje (Forsythia spectabilis)
	Tegels P0443 parelgrind van Struyk Verwo: Lavarro geel-bruin 200x400mm vakverband
	Tegels P0443 parelgrind van Struyk Verwo: Lavarro geel-bruin 200x400mm vakverband
	uitgeefbaar gebied pre/koopblokken talud op terreingrens
	straatverlichting: Schreder Type K6 LED
	Hoofdgasleiding Gasunie
	hoofdtrace nuts 2.1m breed Haartems profiel
	hoofdtrace nuts 1.5m breed (ziggokastjes, regge-fiber, lander-e)
	Ziggo bestaand (indicatie ligging)
	KPN bestaand (indicatie ligging)
	referentie coördinaten blokken & nutstrace
	beukenhaag afscheiding

LET OP! Bomen in het openbaar gebied zijn indicatief.
Voor exacte opgave zie tekening gemeente Haarlem afd. Ruimtelijk beleid, Roald van Splunter d.d. 10-06-2016

N
Z
schaal 1:300

360 Italielaan

Thunnissen
Cruquiusweg 1
2102 LS Heemstede
Marianne Langelaar

project
opdrachtgever
adres
contact persoon

Landschap nieuw

Siedebouw
1:300 A1
26 04 2016
07 05 2016 10 06 2016

status / fase
schaal / formaat
datum
gewijzigd

vrijdag, 10 juni, 2016

printdatum
filenaam
tekeningnummer

50.02

bezoek T. Vasmweg 152
1033 SH Amsterdam
telefoon +31 (0)20 555 0155
e-mail architecten@heren5.nl
website heren5.eu

h5
heren5 architecten



Data Informatie en Analyse

Grondruiltekening: **Bijlage 9**
Italiëlaan eo.

- Plangebied opp. ca. 14344m².
- Van Pre Wonen naar gemeente Haarlem.
opp. ca. 2147m².
- Van gemeente Haarlem naar Pre Wonen.
opp. ca. 2161m².

kadastrale nummers:
2377, 2378, 2379, 2380, 2381 2922 en 3389 (allen ged).

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Kad.Gem.: Hlm02

Sectie: Y

Schaal: 1 : 1500

Datum: 06-06-2016

Tek.Nr.: 16206

Get.: EW



Haarlem

Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem *

Postbus 511, 2003 PB Haarlem *

 Dia@haarlem.nl

